



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brännö Utkiken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Brännö 3:89 | 2012 | Göteborg |
| Brännö 4:110 | 2012 | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus och 1 småhus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 112 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 112 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Agneta Rehal Johansson | Ordförande |
| Christer Eriksson | Kassör |
| Gabriella Knape | Sekreterare |
| Anders Leopold Johansson | Styrelseledamot |
| Martin Hultgren | Styrelseledamot |

Valberedning

Stina Weststrand, Ann-Sofie Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Arthur Kozak Revisor Revise Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Målning av samtliga fasader
- 2023 ● Påbörjat underhåll av lekplats
Slamsugning av alla köksavlopp
Byte av 7 st takfläktar
- 2024 ● Renovering av lekplats
Byte av alla brandvarnare

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av förråd
Renovering av panel på norrsidan av nummer 8A-C
- 2027 ● Byte reglerenheter värme
Bergvärmepump

Avtal med leverantörer

Förvaltning SBC
Snöröjning Bosson gräv- och transport
Trädgårdsskötsel Maltes trädgårdsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Brännö Vägförening.
Samfälligheten förvaltar vägarna på Brännö.

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har vi genomfört rengöring av imkanaler i alla lägenheter. Vi har också ersatt tidigare plantering av buskar med nya sådana på samma plats. Vidare har vi fattat beslut om att amortera 1,5 miljoner kronor över en tid på fem år, alltså 300 000 kronor/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av våra lån i Swedbank har amorterats med 300 000 kronor. Ny ränta på våra lån i Swedbank är 2,72%. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 687 228 | 674 935 | 630 430 | 613 435 |
| Resultat efter fin. poster | -708 745 | -261 865 | -265 562 | -242 070 |
| Soliditet (%) | 90 | 90 | 90 | 90 |
| Yttre fond | 954 921 | 780 921 | 558 671 | 336 421 |
| Taxeringsvärde | 24 961 000 | 25 333 000 | 24 253 000 | 24 253 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 615 | 589 | 563 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100 | 97 | 99 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 732 | 4 002 | 4 002 | 4 002 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 732 | 4 002 | 4 002 | 4 002 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 78 | 109 | 105 | 126 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 105 | 130 | 84 | 84 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 34 | 28 | 28 | 4 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 140 | 158 | 112 | 88 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,88 | 3,16 | 2,21 | 1,63 |
| Räntekänslighet (%) | 8,45 | 6,79 | 7,10 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 18 587 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet i föreningens resultat förklaras främst av stora avskrivningar.

Att årets resultat är mycket lägre än tidigare år beror främst på att våra avskrivningar ökat väldigt mycket i och med övergången från redovisning genom K2 till K3 där avskrivningarna ökat med kortare avskrivningstider. Som kan utlösas av kassaflödesanalysen i bokslutet har föreningen ett rörelseresultat som är positivt, närmare bestämt 108 000 kr.

Med detta och en beslutad höjning av avgifterna med 2% per år samt en i övrigt god ekonomi med låg belåning (3 732 kr/kvm) och god likviditet (1 832 446 kr) kommer vi klara av framtida underhåll av vår fastighet.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 44 348 000 | - | - | 44 348 000 |
| Fond, yttre underhåll | 780 921 | - | 174 000 | 954 921 |
| Balanserat resultat | -3 369 603 | -261 865 | -174 000 | -3 805 468 |
| Årets resultat | -261 865 | 261 865 | -708 745 | -708 745 |
| Eget kapital | 41 497 453 | 0 | -708 745 | 40 788 708 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 631 468 |
| Årets resultat | -708 745 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -174 000 |
| Totalt | -4 514 213 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -4 514 213 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 687 228 | 674 935 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 14 378 | 1 334 |
| Summa rörelseintäkter | | 701 606 | 676 269 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -386 844 | -334 994 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -90 501 | -80 479 |
| Personalkostnader | 9 | -36 798 | -36 798 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -795 359 | -382 572 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 309 502 | -834 842 |
| RÖRELSERESULTAT | | -607 896 | -158 573 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 27 377 | 37 392 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -128 226 | -140 684 |
| Summa finansiella poster | | -100 849 | -103 292 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -708 745 | -261 865 |
| ÅRETS RESULTAT | | -708 745 | -261 865 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 43 413 700 | 44 200 444 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 0 | 8 615 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 43 413 700 | 44 209 059 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 43 413 700 | 44 209 059 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | -94 |
| Övriga fordringar | 13 | 432 807 | 649 063 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 38 148 | 37 734 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 470 955 | 686 703 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 208 090 | 1 186 474 |
| Summa kassa och bank | | 1 208 090 | 1 186 474 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 679 045 | 1 873 178 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 45 092 746 | 46 082 237 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 44 348 000 | 44 348 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 954 921 | 780 921 |
| Summa bundet eget kapital | | 45 302 921 | 45 128 921 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -3 805 468 | -3 369 603 |
| Årets resultat | | -708 745 | -261 865 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 514 213 | -3 631 468 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 40 788 708 | 41 497 453 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 3 850 000 | 2 450 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 850 000 | 2 450 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 300 000 | 2 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 29 624 | 27 729 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 729 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 123 685 | 107 055 |
| Summa kortfristiga skulder | | 454 038 | 2 134 784 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 45 092 746 | 46 082 237 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -607 896 | -158 573 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 795 359 | 382 572 |
| | 187 463 | 223 999 |
| Erhållen ränta | 27 377 | 37 392 |
| Erlagd ränta | -117 324 | -140 684 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 97 516 | 120 707 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 2 533 | -27 377 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 8 352 | 6 954 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 108 401 | 100 283 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -300 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -300 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -191 599 | 100 283 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 832 446 | 1 732 162 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 640 846 | 1 832 446 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brännö Utkiken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 1,36 % |
| Yttertak | 3,37 % |
| Fasader | 3,37 % |
| Balkonger | 3,37 % |
| Fönster | 1,93 % |
| Stamledningar VA | 3,37 % |
| Stamledningar Värme | 1,36 % |
| Styr & övervakning | 7,57 % |
| Ventilation | 5,34 % |
| El | 2,46 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 668 136 | 655 008 |
| Vatten, moms | 15 670 | 16 705 |
| Pantsättningsavgift | 588 | 1 146 |
| Överlåtelseavgift | 1 470 | 1 433 |
| Administrativ avgift | 1 372 | 637 |
| Öres- och kronutjämning | -8 | 6 |
| Summa | 687 228 | 674 935 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 11 986 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 392 | 1 334 |
| Summa | 14 378 | 1 334 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 32 625 | 25 125 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 3 820 | 8 606 |
| Brandskydd | 0 | 1 370 |
| Gårdkostnader | 15 229 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 5 110 | 714 |
| Serviceavtal | 15 900 | 0 |
| Fordon | 532 | 520 |
| Förbrukningsmaterial | 1 607 | 0 |
| Summa | 74 823 | 36 335 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 0 | 149 |
| Bostadsrättslägenheter | 31 955 | 0 |
| VVS | 6 671 | 13 306 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 11 550 |
| Vattenskada | 0 | 16 901 |
| Summa | 38 626 | 41 906 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 116 885 | 144 494 |
| Vatten | 38 335 | 31 089 |
| Sophämtning/renhållning | 19 824 | 17 636 |
| Summa | 175 044 | 193 219 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 23 519 | 0 |
| Markhyra/väggavgift/avgälder | 29 640 | 29 640 |
| Bredband | 45 192 | 33 894 |
| Summa | 98 351 | 63 534 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning | 738 | 369 |
| Juridiska åtgärder | 6 250 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 18 000 | 17 500 |
| Styrelseomkostnader | 234 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 400 | 404 |
| Föreningskostnader | 8 802 | 8 433 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 42 068 | 40 365 |
| Överlåtelsekostnad | 2 058 | 2 006 |
| Pantsättningskostnad | 882 | 1 720 |
| Korttidsinventarier | 1 930 | 0 |
| Administration | 3 520 | 2 807 |
| Konsultkostnader | 5 619 | 6 875 |
| Summa | 90 501 | 80 479 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 28 000 | 28 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 798 | 8 798 |
| Summa | 36 798 | 36 798 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 128 226 | 140 684 |
| Summa | 128 226 | 140 684 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 48 251 928 | 48 251 928 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 48 251 928 | 48 251 928 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 051 484 | -3 683 684 |
| Årets avskrivning | -786 744 | -367 800 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 838 228 | -4 051 484 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 43 413 700 | 44 200 444 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>3 939 000</i> | <i>3 939 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 17 430 000 | 17 230 000 |
| Taxeringsvärde mark | 7 531 000 | 8 103 000 |
| Summa | 24 961 000 | 25 333 000 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 147 694 | 147 694 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 147 694 | 147 694 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -139 079 | -124 307 |
| Årets avskrivning | -8 615 | -14 772 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -147 694 | -139 079 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 8 615 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 51 | 50 |
| Momsavräkning | 0 | 3 042 |
| Transaktionskonto | 99 016 | 85 592 |
| Borgo räntekonto | 333 740 | 560 380 |
| Summa | 432 807 | 649 063 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 400 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 25 450 | 23 519 |
| Förutbet bredband | 11 298 | 11 298 |
| Upplupna intäkter | 0 | 2 917 |
| Summa | 38 148 | 37 734 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2030-04-25 | 1,60 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Swedbank | 2032-02-25 | 2,13 % | 1 450 000 | 1 450 000 |
| Swedbank | 2027-09-24 | 2,72 % | 1 700 000 | 2 000 000 |
| Summa | | | 4 150 000 | 4 450 000 |
| Varav kortfristig del | | | 300 000 | 2 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 650 000 kr utifrån en årlig amortering på 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 110 | 0 |
| Uppl kostn el | 13 498 | 13 595 |
| Uppl kostn räntor | 15 982 | 5 080 |
| Uppl kostn vatten | 3 586 | 3 035 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 1 788 | 1 389 |
| Uppl kostnad arvoden | 17 600 | 16 600 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 12 535 | 9 886 |
| Förutbet hyror/avgifter | 58 586 | 57 470 |
| Summa | 123 685 | 107 055 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 4 450 000 | 4 450 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har höjt med 2 % från den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Agneta Rehal Johansson
Ordförande

Anders Leopold Johansson
Styrelseledamot

Christer Eriksson
Kassör

Gabriella Knape
Sekreterare

Martin Hultgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revise Sverige AB
Arthur Kozak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 08:58

DOCUMENT ID:

H1OZNfcnbe

ENVELOPE ID:

Syg_-Vz52Zg-H1OZNfcnbe

DOCUMENT NAME:

Brf Brännö Utkiken, 769624-1210 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

056e55dd463bb8c4dce14944a6774ed9b15155a896d533791ac6f638b841bf14c185409f8c72af785f41bbbd67ca1d4c5916b883ac7aacb9db1e20ed44b3d9e5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. MARTIN HULTGREN smartinh@hotmail.com |  Signed Authenticated | 13.04.2026 09:06 13.04.2026 09:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.238.37.157 |
| 2. CHRISTER ERIKSSON christer.j.eriksson@gmail.com |  Signed Authenticated | 15.04.2026 20:20 15.04.2026 20:19 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.234.176.190 |
| 3. AGNETA REHAL JOHANS SON agneta.rehal@gmail.com |  Signed Authenticated | 15.04.2026 22:18 15.04.2026 22:17 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.233.250.217 |
| 4. Gabriella Knape gabriellamariaknape@gmail.com |  Signed Authenticated | 15.04.2026 23:18 13.04.2026 23:36 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.63.209.52 |
| 5. Anders Leopold Johansso n mejlaandersj@gmail.com |  Signed Authenticated | 17.04.2026 13:14 15.04.2026 20:09 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.234.176.190 |
| 6. Artur Kozak artur.kozak@revise.se |  Signed Authenticated | 20.04.2026 08:03 17.04.2026 13:23 | eID Low | Swedish BankID IP: 20.79.91.110 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken, org.nr. 769624-1210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 08:58

DOCUMENT ID:

SJb_-4fch-l

ENVELOPE ID:

rkObNzc3Wg-SJb_-4fch-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brännö Utkiken.pdf

2 pages

SHA-512:

9d67b50e2ebbf3f8d270f502c8ee256c08fe3a101bbb6ee
07b6ef3aab1a5b5e1170d99fc771306afa3f057aa388c94
2e87466e3d7a19715d1f6e0e8f3632467b

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Artur Kozak | Signed | 20.04.2026 08:03 | eID | Swedish BankID |
| arthur.kozak@revise.se | Authenticated | 17.04.2026 13:23 | Low | IP: 20.79.91.110 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed